BORD LI JIRREGOLA L-KERA GĦAL GĦAWDEX U KEMMUNA

Chairperson Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur

Rikors bin-numru 04/2018MV
fl-ismijiet:

John Mifsud (K.I 288156M)

vs

Arthur Elder Wills, Bobbi Joe Garder Wills u b'digriet tas-06 ta' Lulju 2020, l-Avukat Dottor Deborah Camilleri ġiet nominata bhala kuratur deputat tal-intimati Arthur Elder Wills u Bobbie Joe Gardner Wills

Illum, it-28 ta' April 2021

Il-Bord;

Ra l-avviz ippreżentat minn John Mifsud (K.I 288156M) nhar il-04 ta' Awwissu, 2017 fejn iddikjara bir-rispett u kkonferma illi:

Il-konvenuti għandhom iħalsu l-attur l-ammont komplessiv ta' disat elef tliet mija u ħamsa u ħamsin ewro u tlieta u erbgħin ċentezmu (€9355.43) u dan in kwantu tas-somma ta' €8500 bħala ħlas ta' sitt xhur kera bil-quddiem għall-perjodu mit-28 ta' Ġunju 2017 sas-27 ta'

Diċembru 2017 tal-fond, The View, Marsalforn Road, Xagħra, Għawdex, u dan kif jirrizulta mill-kopja tal-kuntratt ta' kiri hawn annessa bhala Dok 'A', u in kwantu għas-somma ta' €855.43 li hu l-ammont dovut lill-ARMS Limited għas-servizz u konsum ta' elettriku u ilma fl-istess fond hawn fuq imsemmi għall-perjodu mit-28 ta' Frar 2017 sal-05 ta' Lulju 2017 kif miftiehem fid-Dok. 'A', u dan kif jirrizulta minn kopja tal-kont maħruġ minn ARMS Limited hawn annessa bhala Dok. 'B'.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra legali tas-07 ta' Lulju 2017 (kopja hawn annessa bhala Dok. 'C'), tal-ittra uffiċjali tat-18 ta' Lulju 2017 u tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju tal-4 ta' Awwissu 2017, u kif ukoll bl-imgħaxijiet legali fuq l-ammont kollu dovut mid-19 ta' Lulju 2017 sal-pagament effettiv kontra l-konvenuti li minn issa jibqgħu nġunti għas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-konvenuti Arthur Elder Wills (K.I 168821A) u Bobbi Joe Gardner Wills (K.I 168822A), ipprezentata fl-10 ta' Novembru 2017 fejn jesponu bil-qima:

1. Illi qabel xejn l-esponenti jixtiequ jiċċaraw illi kwalsijasi notifika tal-konfront tagħhom permezz ta' l-affissjoni, hija nulla stante illi qabel xejn huma ma kienx ghadhom jirrisjedu fil-fond fejn saret l-affissjoni li hu proprjeta' ta' l-attur, u l-attur kien ben konxju ta' dan; u fit-tieni lok tul il-perjodu tan-notifika huma ma kienux residenti f'dawn il-gzejjer (affidavit A u B) u għalhekk il-proċedura li riedet tiġi segwita kienet proċedura oħra. Huma saru jafu b'dawn il-proċeduri wara li ġew infurmati bihom mill-avukat tagħhom li nserta kien fl-awla fuq xogħol ieħor, meta issejħet il-kawza.

2. Illi preliminarjament din l-Onorabbli Qorti ma hijex kompetenti sabiex tisma' u tiddeċiedi dwar it-talbiet attriċi stante illi dik il-

kompentenza tvesti fil-Bord Li Jirregola l-Kera. L-ispejjes zejda kwantu għad-differenza fid-drittijiet tar-reġistru u l-avukati fejn din il-Qorti u l-Bord imsemmi għandħa titħallas unikament mill-attur.

3. Illi fil-mertu u mingħajr preġudizzju għas-suespost id-domandi attriċi huma nfondanti fid-dritt u fil-fatt.

4. Illi l-konvenuti kienu kostretti joħorġu mill-kirja wara l-ewwel sitt xhur stante illi l-attur ma zammx ma l-obbligi kontrattwali tiegħu u ma tax u ma għamilx dak li pprometta u li kien mistenni. Inoltre l-konvenuti saħansitra kienu mhedda u ma kellhom l-ebda triq oħra għajr li joħorġu mill-kirja. Dwar dan l-attur kien ben avzat.

5. Illi dwar il-kontijiet tad-dawl u l-ilma l-konvenuti lesti li jħallsu dak li kien dovut, izda jirriżulta illi l-attur naqas li javza lill-Arms Limited bir-residenza tal-konvenuti, bil-konsegwenza illi l-kontijiet ma nħarġux skont it-tariffi applikabbli għal 'residential premises' u l-anqas ingħataw is-sussidju ta' zewġ persuni kif intitolati għalih.

6. Illi għalhekk l-ammont mitlub in kwantu ta' kera ma huwiex dovut u dan stante illi l-konventi kienu legalment permessi illi jwaqqfu l-kirja, u dwar il-kont tas-servizzi għandha titħallas biss dik il-parti li hi rejalment dovuta, liema parti l-konvenuti kienu dejjem disposti li jħallsu u għalhekk huma l-anqas għandhom ibgħatu l-ispejjes.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Ra l-verbal tal-udjenza tas-27 ta' April, 2018 fejn il-Qorti kif diversament preseduta bagħtet din il-kawża biex tinstema' u tiġi deċiza mill-Bord li Jirregola l-Kera għal Għawdex u Kemmuna stante

illi l-mertu tat-talbiet tal-attur jirrigwardjaw ħlasijiet dovuti in konnessjoni ma' kera ta' fond fix-Xagħra, Għawdex u għaldaqstant dik il-Qorti ma kinitx kompetenti tieħu konjizzjoni tal-istess talbiet.

Ra n-nota tal-05 ta' Diċembru 2019 fejn l-Avukati Dottor Kevin Mompalao u Dottor Andrew Sciortino irrinunzjaw ghall-patroċinju tal-intimati.

Fis-06 ta' Lulju 2020, il-Bord innomina lill-Avukat Deborah Camilleri sabiex tirraprezenta lill-intimati Arthur Elder Wills u lill Bobbi Joe Garder Wills.

Ra li dan ir-rikors ġie assenjat lil din il-Bord hekk kif ippresedut.

Ra l-atti kollha.

Semgħet is-sottomissjonijiet reġistrati tal-Avukat Dottor Joseph Mifsud għan-nom tal-rikorrent u sottomissjonijiet reġistrati mill-Avukat Dottor Deborah Camilleri għan-nom tal-intimati waqt l-udjenza tad-29 ta' Jannar 2021.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ra lli rikors tħalliet għas-sentenza ghas-seduta tal-lum.

Ikkunsidra:

It-Talbiet u l-Eccezzjonijiet fil-qosor.

Illi f'din il-kawza r-rikorrent qed jitlob il-hlas tal-kera dovuta skont il-ftehim tal-kirja u cioe' ta' sitt xhur bil-quddiem fl-ammont ta' tmint elef u hames mitt Ewro (€8500) għall-perjodu mit-28 ta' Ġunju 2017

sas-27 ta' Diċembru 2017 tal-fond mikri u l-hlas tas-somma ta' tmien mija u hamsa u hamsin Ewro u tlieta u erbghin centezmu (€855.43) ammont dovut lill-ARMS Limited għas-servizz u konsum ta' elettriku u ilma fl-istess fond għall-perjodu mit-28 ta' Frar 2017 sal-05 ta' Lulju 2017, bl-ispejjez u bl-imghax skont il-ligi.

L-intimati eccepew (1) illi n-notifika ma hiex skont il-ligi, (2) illi l-Qorti li quddiemha giet intavolata l-kawza ma hijiex il-Qorti kompetenti biex tisma' l-kawza, (3) illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, (4) illi l-intimati kienu kostretti johorgu mill-kirja ghaliex is-sid ma zammx mal-obbligi tieghu, (5) illi l-intimati lesti jhallsu s-servizz tad-dawl u l-ilma bir-rata residenzjali u (6) illi ghalhekk l-ammont mitlub mhux dovut.

L-Eccezzjoni li n-Notifika ma hiex valida

Illi l-Artiklu 187 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi dwar il-mod ta' kif att jigi notifikat lill-parti.

Illi permezz tal-Att XIV tal-2016, saret emenda fl-Artiklu 187 li gie jaqra hekk:

> "187.(1) In-notifika ssir bil-kunsinna ta' kopja tal-iskrittura lill-persuna li lilha l-iskrittura għandha tkun innotifikata, kull fejn dik il-persuna tista' tinstab. In-notifika tista' wkoll issir billi dik il-kopja titħalla fil-lok fejn toqgħod jew taħdem jew fil-post tax-xogħol jew fl-indirizz postali ta' dik il-persuna f'idejn membru tal-familja jew tad-dar jew f'idejn wieħed fis-servizz ta' dik il-persuna jew f'idejn il-prokuratur tagħha jew persuna awtorizzata minnha biex tirċievi l-posta tagħha. Jekk in-notifika ma ssirx fl-ewwel tentattiv, l-uffiċjal inkarigat min-notifika għandu jagħmel żewġ tentattivi oħra biex jinnotifika l-

kopja tal-iskrittura mingħajr ebda awtorizazzjonijiet oħra mill-qorti u dawn it-tentattivi għandhom isiru f'ħinijet differenti tal-ġurnata bl-aħħar tentattiv ta' notifika jsir wara l-ħinijiet ġudizzjarji. Kull tentattiv ta' notifika għandu jsir wara li jitħallas id-dritt xieraq dovut lir-reġistru. L-uffiċjal inkarigat min-notifika għandu jirreġistra ċertifikat separat ta' notifika fl-atti ġudizzjarji għal kull tentattiv li jkun sar:"

Illi dwar din l-eccezzjoni, issir referenza ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza Rikors Nru: 25/12 fl-ismijiet **Joseph Micallef v. A&M Printing Limited,** deciza fit-23 ta' Novembru 2020, fejn il-Qorti qalet hekk fuq dan il-punt:

"20. Il-kwistjoni f'din il-kawża hi dwar jekk l-attur kienx notifikat bl-avviż tat-talba u avviż ta' smigħ tal-kawża preżentata fit-Tribunal għal Talbiet Żgħar u fl-ismijiet A & M Printing Limited v. Joseph Micallef u J.M. Trading Agency Limited (numru 692/2010). Kawża preżentata fl-aħħar ta' Mejju 2010. L-attur qiegħed isostni li dak iż-żmien ir-residenza tiegħu kienet f'San Pawl il-Baħar u mhux fl-indirizz tal-Msida fejn saret laffissjoni.

21. Fiż-żmien rilevanti, l-Artikolu 187(1) tal-Kap. 12 kien jaqra:- "In-notifika ssir bil-kunsinna ta' kopja tal-iskrittura lill-persuna li lilha l-iskrittura għandha tkun innotifikata, jew billi dik il-kopja titħalla f'idejn membru tal-familja jew tad-dar jew f'idejn wieħed fis-servizz ta' dik il-persuna jew f'idejn il-prokuratur tagħha jew persuna awtorizzata minnha biex tirċievi l-posta tagħha, fil-lok fejn toqgħod jew taħdem jew fil-post tax-xogħol jew fl-indirizz postali tagħha".

22. Mill-provi irriżulta li fil-ġurnata meta sar tentattiv ta' notifika lill-attur, ma kienx għadu jabita fil-fond Joanne, Tower

Gate Street, Msida. Fil-fatt jirriżulta li kien ilu s-snin li telaq minn hemm. Min-naħa l-oħra martu baqgħet tgħix f'dik ir-residenza.

23. L-attur ma ressaqx prova li wara li ma baqax jgħix fl-imsemmi fond, ħa ħsieb jibdel l-indirizz mal-posta. Għalkemm hu minnu li ma kellux xi obbligu f'dak is-sens, jibqa' l-fatt li kien fl-interess tiegħu li jiżgura li jieħu ħsieb li jiżgura li l-korrispondenza tasal għandu. Fil-fatt minn ittra datata 2 ta' Frar 2011 (fol. 22) li l-HSBC Bank Malta plc bagħat lill-attur, hu evidenti li lanqas il-bank ma kien informat li l-attur ma kienx għadu jgħix f'dak l-indirizz. B'dik l-ittra l-bank bagħat lill-attur li kien inħareġ mandat ta' sekwestru eżekuttiv kontrih. Ittra li fiha l-indirizz tal-appellant hu 'Joanne', Tower Gate Street, Msida.

24. L-attur jippretendi li l-kumpanija konvenuta kellha tagħmel riċerka sabiex taċċerta ruħha li fiż-żmien li ppreżentat il-kawża fit-Tribunal għal Talbiet Żgħar (28 ta' Mejju 2010), kien għadu residenti fl-imsemmi fond. Mary Anne Mercieca, li kienet uffiċjal tal-kumpanija konvenuta, spjegat li l-indirizz tal-Msida "..... kien tahulna Micallef stess meta konna fin-negozju miegħu". Verżjoni li mhijiex kontradetta. Mela dak hu l-indirizz li kienet taf bih il-konvenuta. Ma tressqet l-ebda prova li l-konvenuta kienet taf jew kellha xi ħjiel li l-konvenut ma baqax jgħix fil-fond 'Joanne', Tower Gate Street, Msida.

25. Meta xehdet Anna Micallef, spjegat li wara li saret is-separazzjoni kienet titkellem mal-attur "..... biex ma jkunx hemm anqas firda bejn it-tfal għal hekk għandu jkun anke ma' tal-familja". Mela kuntatt ma' żewġha kellha. Pero` qalet ukoll li meta kienet tirċievi xi korrispondenza indirizzata lil żewġha, kienet tagħtiha lura lill-pustier. Il-Qorti ma temminx din

ilverżjoni, ga ladarba mhemmx prova li l-attur kien għamel change of address. Il-Qorti taraha diffiċli temmen li l-pustier ser jieħu lura posta li ma jafx fejn għandha tintbagħat. Id-dmir tal-pustier hu li jwassal il-posta skont l-indirizz li jkollu fuq l-envelope. Dan apparti li l-istess attur xehed li martu kienet tatu ittra li rċieva d-dar mingħand il-bank (fol. 117), li l-Qorti qegħda tifhem li hi dik a fol. 22 tal-proċess. Dan fih innifsu jikkonferma li mhuwiex minnu li martu kienet tagħti lura lill-pustier l-ittri indirizzati lill-attur. Rilevanti wkoll kif l-istess xhud waslet biex tgħid li qatt ma irċeviet posta indirizzata lill-attur (fol. 196). Evidentement, ma qalitx il-verita`.

26. Għall-qorti hu evidenti li l-appellat baqa' jirċievi korrispondenza fl-indirizz tal-Msida fejn baqgħet tgħix martu. L-affissjoni saret f'dak l-indirizz, kif jirriżulta mir-riferta a fol. 119. Dan apparti l-pubblikazzjoni li saret bil-mod li jikkontempla l-Artikolu 187(3) tal-Kap. 12 u li dwarha l-attur ma ilmentax.

27. L-avviż tat-talba twaħħal mal-bieb tal-fond tal-Msida. Għall-inqas hekk jirriżulta mir-riferta. Evidenti li għalkemm Anna Micallef kellha kuntatt mal-attur, ma tatx l-avviż tat-talba u avviż ta' smigħ tal-kawża lill-attur jew inkellha tathomlu u ma tax każ.

28. Fiż-żmien rilevanti l-Artikolu 187(3) tal-Kap. 12 kien jipprovdi:- "(3) Jekk mir-riferta tal-uffiċjal inkarigat minn notifika ta' skrittura jew att ġudizzjarju jinstab li l-persuna li għandha tiġi notifikata bl-iskrittura jew att, għalkemm ma tirriżultax li qegħda barra minn Malta, id-dħul fil-post tar-residenza tagħha ma jkunx jista' jsir, jew il-post tar-residenza tagħha ma jkunx magħruf, il-Qorti tista' tordna illi n-notifika ssir billi titwaħħal kopja tal-att fil-post, fil-belt jew fid-distrett

fejn soltu jitwaħħlu l-atti uffiċjali, u billi dik l-iskrittura jew att jinħarġu fil-qosor fil-Gazzetta u f'ġurnal ta' kuljum wieħed jew iktar minn wieħed skont kif il-qorti tiddeċiedi u, meta jkun possibbli, jekk il-post tar-residenza jkun magħruf, billi titwaħħal kopja tal-iskrittura mal-bieb ta' dik ir-residenza".

29. Jidher li meta l-appellant ma baqax jgħix fil-fond tal-Msida mar jgħix San Pawl il-Baħar (ara estratt tar-reġistru elettorali a fol. 25 ta' Ottubru 2010, cioe` fiż-żmien meta saret in-notifika bl-affissjoni).

30. Madankollu l-post ta' residenza magħruf għall-appellata kien tal-Msida. M'hemmx prova waħda li l-kumpanija konvenuta kienet infurmata li l-attur kien bidel il-post ta' residenza. Lanqas ma jeżistu fatti li minnhom l-appellata setgħet impliċitament tkun taf li l-appellat kien mar jgħix San Pawl il-Baħar.

31. Għal dak li jirrigwarda l-kumpanija konvenuta fil-kawża 692/2010 A & M Printing Limited v. Joseph Micallef et, fid-data tal-preżentata tal-avviż tat-talba (28 ta' Mejju 2010), il-kumpanija J.M. Trading Agency Limited kienet diġa ġiet struck off mir-reġistru tal-kumpaniji (23 ta' Jannar 2009). Evidenti li l-konvenuta ma kinitx taf b'dak l-iżvilupp tant li ħarrket ukoll lill-kumpanija fil-kawża 692/2010.

32. Ma jirriżultax li kien hemm xi ċirkostanzi li kellhom iwasslu lill-konvenuta sabiex tkun taf jew tissuspetta li l-attur ma baqax jgħix fid-dar tal-Imsida. Għaldaqstant, il-post tar-residenza tal-appellant ma kienx magħruf għall-kumpanija appellata. Skont Art. 187(3) tal-Kap. 12 hu biss fejn hu magħruf il-post tar-residenza tal-persuna li għandha tiġi notifikata, li hemm bżonn li titwaħħal kopja tal-att ġudizzjarju mal-bieb ta' dik ir-

residenza. ***F'dan il-każ hu evidenti li l-appellanti ma kellhiex tagħrif dwar il-post tar-residenza tal-appellant. Għaldaqstant, in-notifika li saret hi xorta valida.*** *[1]………*

…………

40. Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti tikkonkludi li l-pubblikazzjoni li saret kienet biżżejjed għan-notifika tal-appellant bl-atti tal-kawża 692/2010 A & M Printing Limited v. Joseph Micallef et fit-Tribunal għal Talbiet Żgħar. Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell u tikkonferma d-deċiżjoni tal-ewwel Qorti bl-ispejjeż kollha kontra l-appellant.".

Ikkunsidra:

Illi fil-kaz in ezami quddiem il-Qorti llum, l-affissjoni saret mal-bieb tal-indirizz ta' l-ahhar residenza maghrufa lir-rikorrent. L-intimati ma gabu l-ebda prova li huma provdew l-indirizz il-gdid tar-residenza taghhom hawn Malta lir-rikorrent. Anke li kieku provdew tali ndirizz, abbraccjat l-insenjament tal-Qorti tal-Appell fis-sentenza fuq citata, stante li saret ukoll il-pubblikazzjoni fil-gazzetti, kif jitlob l-Artiklu 187, pubblikazzjoni li dwarha l-intimati ma ghamliu l-ebda kontestazzjoni, tali notifika hija meqjusa valida ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi.

Konsegwentament din l-eccezzjoni qeghda tigi michuda.

L-Eccezzjoni ta' l-Inkompetenza tal-Qorti

Illi din l-eccezzjoni giet sorvolata bid-digriet tal-Qorti fis-seduta tas-27 t'April 2018 permezz ta' liema l-Qorti "…..tibghat din il-kawza

[1] Enfasi ta' din il-Qorti

biex tinstema' u tigi deciza mill-Bord li Jirregola l-Kera Ghal Ghawdex u Kemmuna".

Dan ill-Bord m'ghandha xejn x'izid dwar din l-eccezzjoni, stante illi l-kawza giet riassenjata sabiex tkompli tinstema' quddiem il-Bord kompetenti.

Provi

Ir-rikorrenti **John Mifsud** ipprezenta bhala provi s-segwenti dokumenti:

- kopja tal-iskrittura tal-kera Dok A[2], vera kopja tal-kont tad-dawl u l-ilma Dok B[3], Ittra legali mibghuta lill-intimati Dok C[4] mar-rikors promotur.
- Nota b'dokument anness Dok X[5] u diversi emails[6].
- Nota b'kopja legali tal-ittra ufficcjali li ntbaghtet lill-intimati fit-18 ta' Lulju 2017, ir-riferti tan-notifiki relattiva lill-intimati kif ukoll ir-risposta tal-intimati ghall-imsemmija ittra u r-riferta tan-notifika relattiva lir-rikorrenti.

Huwa xehed fis-seduta tal-25 t'Ottubru 2018, f'liema xhieda spjega wkoll id-Dok X. Minn din ix-xhieda u minn dan id-dokument jirrizulta li r-rikorrent issodisfa t-talbiet kollha tal-intimati, ghajr il-kwistjoni tal-grouting huwa spjega li kien ta' kulur kannella, u li ma kienx uzat kullimkien, peress illi fil-bidu kien beda jsir griz izda tkompla bil-kannella. Din il-kwistjoni tal-grouting l-intimati ma kinux illamentaw minnha precedentement. Huwa spjega li fil-fatt huwa kien laqqa' lill-intimati ma' certu Morris Zammit, u flimkien

[2] A folio 4 tal-process
[3] A folio 8 tal-process
[4] A folio 10 tal-process
[5] A folio 35 tal-process.
[6] Fis-seduta tal-25 t'Ottubru 2018

pruvaw ifehmu lill-intimati li l-grouting li kien hemm wara s-sufan ma kienx ta' l-istess kulur bhal dak li ntuza fil-kumplament.

Spjega wkoll illi huwa kien baghat il-maids sabiex inaddfu izda peress illi l-kulur tal-grouting kien differenti, ma giex l-istess anke wara li tnaddaf. Spjega li l-intimati kienu kuntenti bihom tant li zammewhom sabiex ikomplu jaghtuhom servizz matul iz-zmien illi l-intimati baqghu fil-kirja.

Dwar it-terminu tal-kirja spjega li l-ftehim tal-kirja kien li l-kera tithallas bis-sitt xhur bil-quddiem, wara l-ewwel sitt xhur, l-intimati riedu li jibdew ihallsu l-kera kull xahar u fil-fatt offrewlu biss il-kera ta' Lulju. Huwa baqa' jinsisti illi l-intimati jzommu mal-ftehim u jhallsuh tat-tieni sitt xhur kumplessivament u fil-fatt mar biex jigbor il-kera fl-ahhar ta' Lulju izda fl-istess hin li kien miftiehem bejniethom illi huwa kellu jigbor il-kera tat-tieni sitt xhur, waqt li kien wara l-bieb tal-fond mikri, huwa rcieva email fejn l-intimati infurmawh illi huma kienu hargu mill-fond mikri u hallewlu c-cavetta fil-letterbox tar-residenza tar-rikorrent.

Spjega wkoll illi l-intimati lanqas hallsu l-kont tal-konsum tad-dawl u l-ilma.

Xehed **Maurice Zammit**[7], li xehed li d-dar kien irrangaha hu. Xehed li darba kien il-Hadd, zmien il-Karnival f'xi Frar jew Marzu u kien mar ghalih ir-rikorrent u talbu jmur mieghu fil-fond ghax l-intimati kienu qed igergru mill-hmieg u mill-grouting. Xehed li l-fond kien sabu nadif u li prova jispjega li l-grouting ma kienx mahmug izda kien ta' kulur differenti. Xehed li dan kien biss ftit madum that is-sufan. Xehed li l-intimat ma riedx jifhem u li f'hin minnhom l-intimati bdew jhedduhom u l-intimata sahansitra qaltilhom li l-intimat

[7] A folio 85 tal-process.

xoghlu huwa ta' qattiel u ghandu hafna armi. Huma ghalhekk qabdu u telqu.

L-intimata **Bobi Joe Gardener Wills** xehdet[8] li l-fond kien mahmug, li r-rikorrent baghat xi nies inaddfu, li fil-kuntratt tal-kera kienu ghamlu klawsola specifika li l-grouting kellu jitnaddaf, li l-intimati raw il-fond f'Dicembru meta kien hemm inkwilini ohra u l-fond kien mahmug. Tghid li huma dahlu fil-kirja fi Frar u li l-fond kien ghadu mahmug. Tghid li zewgha kien irtira minn Navy Seals Amerikani u tispicca tghid li hi u zewgha ma kinux ihossuhom "safe" fil-fond ghax ir-rikorrent u x-xhud Maurice Zammit kienu heddewhom.

L-intimati esebew dokument bix-xhieda tal-intimat Arthur Elder Wills[9]. Jibda biex jinghad li ghalkemm dan id-dokument huwa intestat bil-kelma "Affidavit" fil-fatt ma huwa affidavit xejn ghax la huwa kkonfermat bil-gurament, minkejja li jaqra "The following is the sworn affidavit of Arthur Elder Wills…." meta fil-fatt ma hemm l-ebda konferma bil-gurament u lanqas xhud ta' l-istess gurament u tal-firma. Lanqas ma jista' jinghad li dan id-dokument huwa dikjarazzjoni solenni. Illi dwar dan id-dokument fil-verbal tas-seduta tad-09 ta' Mejju 2019, jinghad li "Dr. Kevin Mompalao pprezenta nota b'affidavit tal-intimat (mahluf seduta stante u notifikat lill-kontro-parti). Dan ma hux rifless fl-imsemmi affidavit li li kieku gie mahluf waqt is-seduta kellu jkollu timbru ta' tali halfa fuqu u bid-data ta' meta gie mahluf. In oltre imkien ma hu registrat li l-intimat Arthur Elder Wills ha l-pedana tax-xhieda u kkonferma bil-gurament tieghu d-dokument li gie prezentat fl-imkien mal-emails u mar-ritratti annessi.

Ikkunsidra:

[8] A folio 96 tal-process.
[9] A folio 113 tal-process.

Il-Bord fela **l-ftehim tal-kera**, Dok A, li dwar it-terminu tal-kirja jghid hekk:

"(a) The duration of the lease is for 1 year with the option to extend if both parties agree as from the 28th of December 2016 to the 27th of December 2017at the rent of €1416.00 per month. The Lessees are agreeing to pay the 12 month rental in two batches, that is: 6 months in advance equivalent to €8,500.".

Illi dan ifisser li l-kirja kienet ghal zmien sena. Konsegwentement ikomplu jew ma jkomplux fil-kirja, il-kera kellha tithallas in toto. In oltre dwar il-mod tal-hlas tal-kera, dan kellu jsir f'zewg pagamenti ta' sitt xhur kull wiehed. Il-fatt li l-intimati baqghu fil-kirja ghal xahar biss mit-tieni sitt xhur ma jaghtihomx il-jedd illi jhallsu l-kera ghal dak ix-xahar biss ghaliex (1) huma intrabtu b'kirja ta' sena u (2) huma bdew it-tieni terminu tas-sitt xhur u qaghdu fil-kirja ghax-xahar kollu ta' Lulju u parti mit-tieni xahar stante li l-kirja kienet taghlaq fis-27 u ghalhekk huma baqghu jokkupaw l-imsemmi fond ukoll ghal xi jiem mit-tmien xahar tal-kirja; (3) huma ma kellhomx il-jedd taht il-ftehim li jitterminaw il-kirja qabel l-iskadenza tas-sena.

Illi dwar il-hlas tas-servizzi tad-dawl u l-ilma, il-ftehim tal-kera jghid hekk:

"c) Electricity, water, gas and rentals, as well as, the consumption thereof shall be borne by the said Lessees. The balance will be settled once the official bills are issued."

Imkien fl-iskrittura ma tpogga xi obbligu fuq is-sid li jirregistra lill-intimati mal-ARMS Ltd. Il-Bord iqis li kellhom ikunu l-intimati nfushom illi jiehdu hsieb li jirregistraw lilhom infushom mal-ARMS Ltd. bhala residenti fl-imsemmi fond biex jibbenefikaw mir-rata

residenzjali. In oltre ma ngabet l-ebda prova mill-intimati li r-rikorrent irrifjuta li jaghmel tali registrazzjoni.

Il-Bord fela ukoll ix-xhieda kollha prodotti. Il-Bord iqis li x-xhieda tar-rikorrent ghandha aktar mis-sewwa. Filwaqt li seta' kien hemm xi nuqqasijiet fir-rigward tal-grouting, il-Bord iqis li dan ma kienx minhabba hmieg izda minhabba id-differenza fil-kulur tal-grouting uzat u aktar u aktar minhabba l-fatt illi huwa normali li l-grouting bejn il-madum jibdel il-kulur minhabba wear and tear bl-uzu ta' kuljum. Li kieku r-rikorrent ma baghatx lil min inaddaf il-fond, wiehed kien forsi jista' jghid li r-rikorrent ma segwiex l-obbligu tieghu izda dan ma hux il-kaz. Issa jekk tali tindif tal-grouting kienx ghas-sodisfazzjon o meno tal-intimati, dak ma jaghtix dritt lill-intimati illi ma jhallsux il-kera.

Il-Bord fela wkoll id-dokument li gie prezentat bhala xhieda tal-intimat kif ukoll id-dokumenti annessi mieghu u r-ritratti esebiti AW11 sa AW44 u AW49 sa AW52 illi huma ritratti mkabbrin sabiex wiehed ikun jista' jara xi mankanza jew difett, kif ukoll ir-ritratti AW55 sa AW58.

Illi fir-rigward ta' dan id-dokument l-ewwel u qabel kollox ghandu jinghad illi minkejja l-opportunitajiet kollha li dan il-Bord ta lill-intimati, fejn sahansitra gie ukoll mahtur kuratur sabiex jirrapprezentahom, wara li l-legali tal-intimati rrinunzjaw ghall-patrocinju ta' l-istess, l-intimati baqghu qatt ma regghu dehru quddiem il-Bord u l-intimat baqa' qatt ma ssoggetta ruhu ghall-kontro-ezami u dan minkejja wkoll komunikazzjon bl-email li saret lill-intimati mill-istess kuratur u esebita a folio 222 u 228 tal-process.

Illi huwa konvenjenti hafna ghall-intimat illi jghid hafna affarijiet u jipprezenta ritratti imkabbra halli l-fraka tigi tidher travu u mbaghad ma jissoggettax ruhu ghall-kontro-ezami. Ghandu jinghad illi dawn

ir-ritratti ma fihomx data ta' meta ttiehdu u ghalhekk dan il-Bord ma jistax jikkonstata jekk dawn ir-ritratti ttiehdux hekk kif l-intimati dahlu fil-kirja u qabel ma kienu ghamlu ebda uzu mill-fond, jew inkella jekk ittiehdux wara li sar it-tindif tal-grouting jew inkella ittiehdux zmien wara li l-intimati kienu dahlu fil-kirja u ghalhekk tali sitwazzjoni tista' tkun ukoll rizultat ta' nuqqas ta' ndafa u nuqqas ta' kont tal-istess intimati.

Maghdud dan kollu, u wara li fela l-provi kollha mressqa l-Bord iqis li la darba l-intimati qeghdin jinsistu illi huma marru jaraw il-fond qabel ma dahlu fil-kirja u raw nuqqas ta' ndafa u raw il-grouting iswed li jidher li mal-ewwel dejjaqhom tant li ghamlu kalwsola fil-kuntratt illi dan il-grouting kellu jitnaddaf, klawsola e), l-intimati kienu fil-liberta kollha illi la darba dan it-tindif ma sarx ghas-sodisfazzjon taghhom, huma setghu mill-bidu nett ma jidhlux fil-kirja u jitolbu rifuzjoni tal-kera mhallsa, jekk kienet thallset is-somma ta' sitt xhur kera qabel ma bdiet il-kirja. L-intimati pero' ghazlu li jidhlu fil-kirja nonostante li, skont il-verzjoni taghhom, il-fond ma kienx nadif, il-grouting ma kienx imnaddaf u kien hemm diversi nuqqasijiet ohra. Illi l-fatt illi huma ghazlu li jkomplu bil-kirja jfisser illi huma kienu accettaw il-konsenja tal-fond kif inghata lilhom minkejja r-rikjesti li huma setghu ghamlu qabel dahlu fil-fond.

Mill-banda l-ohra l-Bord iqis ukoll illi n-nies li ntbaghtu sabiex inaddfu l-post, naddfuh kif l-ahjar setghu. Dan huwa konfermat ukoll mill-fatt illi l-intimati zammew lill-istess nies bhala maids taghhom tul il-kirja biex inaddfulhom il-fond regolarment.

Ghaldaqstant, l-eccezzjonijiet migjuba mill-intimati ma jistghux jigu milqugha.

Decide:

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti, u jikkundanna lill-intimati jhallsu lir-rikorrenti in solidum bejniethom is-somma kumplessiva ta' disat elef tliet mija u ħamsa u ħamsin ewro u tlieta u erbgħin ċentezmu (€9355.43) u dan in kwantu tas-somma ta' €8500 bħala ħlas ta' sitt xhur kera bil-quddiem għall-perjodu mit-28 ta' Ġunju 2017 sas-27 ta' Diċembru 2017 tal-fond, The View, Marsalforn Road, Xagħra, Għawdex, u in kwantu għas-somma ta' €855.43 li hu l-ammont dovut lill-ARMS Limited għas-servizz u konsum ta' elettriku u ilma fl-istess fond hawn fuq imsemmi għall-perjodu mit-28 ta' Frar 2017 sal-05 ta' Lulju 2017, bl-imghaxijiet sad-data tal-effettiv pagament mid-data tal-ittra ufficcjali tat-18 ta' Lulju 2017, u bl-ispejjez ta' l-istess ittra ufficcjali, tal-Mandat ta' Sekwestru tal-04 t'Awissu 2017 u tal-prezenti procedura kontra l-intimati.

Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.
Magistrat

Maureen Xuereb
Deputat Registratur